

TESIS

BENTUK PERJANJIAN SEWA MENYEWA PROPERTI

FK
TMK 04/03
fen
b



ANITA L. KENDARTO, S.H., M.M.
030010037N

PROGRAM MAGISTER HUKUM KENOTARIATAN
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2002



**BENTUK PERJANJIAN
SEWA MENYEWA PROPERTI**

T E S I S

**Untuk Memenuhi Sebagai Persyaratan
Guna Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan
Pada Universitas Airlangga**



**Oleh :
Anita Lucia Kendarto
NPM : 030010037 N**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2002**

LEMBAR PERSETUJUAN

TESIS INI TELAH DISETUJUI
TANGGAL 18 Nopember 2002

PEMBIMBING



H. MACHSOEN ALI, S.H., M.S.
Nip. 130 355 366

Mengetahui
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Universitas Airlangga Surabaya



PROF. DR. H. MOCH. ISNAENI, S.H., M.S.
Nip. 130 604 270

**Tesis ini telah diuji dan dinilai oleh
Panitia Penguji pada Program Magister Kenotariatan
Universitas Airlangga Surabaya
Pada Tanggal 25 Nopember 2002**

PANITIA PENGUJI TESIS

Ketua : Prof.DR.H.Isnaeni,S.H.,M.S.

**Anggota : 1. Bpk.H.Machsoen Ali,S.H.,M.S.
2. Bpk. Basuki Rekso Wibowo,S.H.,M.S.**

MOTTO

"The Lord gives wisdom, and from His mouth come knowledge and understanding. He holds victory in store for the upright, He is a shield to those whose walk is blameless".

Amsal 2:6-7

"Sebagian orang hidup dan belajar. Sebagian lagi hanya hidup saja. Orang bijak belajar dari kesalahan mereka. Orang yang lebih bijak belajar dari kesalahan-kesalahan orang lain. Hidup tidak cukup panjang jika kita hanya belajar dari kesalahan kita sendiri".

Shiv Khera

KATA PENGANTAR

Segala puji syukur penulis panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa atas segala rahmat dan kasih karuniaNya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini.

Adapun tujuan dari penulisan tesis ini adalah guna memenuhi salah satu syarat dan persyaratan dalam mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana Universitas Airlangga.

Dalam penulisan ini, penulis selain untuk memenuhi syarat dalam mencapai gelar Magister Kenotariatan juga berusaha melalui tulisan ini dapat memberikan sesuatu yang berguna bagi kalangan akademisi maupun masyarakat pada umumnya.

Meminjam pepatah orang Barat *"there is a silver lining in every cloud"*, mari kita sebagai bangsa yang besar dan maju agar selalu berusaha untuk *"mengubah potensi menjadi aktualitas dan mengubah bencana menjadi rahmat"*.

Pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih yang setulus-tulusnya kepada semua pihak, khususnya :

1. Bapak Dekan beserta Pembantu Umum Dekan I, II dan III, Fakultas Hukum Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Airlangga tempat dimana Penulis menuntut ilmu.
2. Seluruh Tim Penguji : Bpk.Prof.DR.H.Isnaeni,S.H.,M.S. (selaku Ketua), Bpk.H.Machsoen Ali,S.H.,M.S. (selaku anggota) dan Bpk. Basuki Rekso Wibowo,S.H.,M.S. (selaku anggota).
3. Bapak Pembimbing Materi dan Teknis, yang telah banyak membantu penulis di dalam menstransfer ilmu-ilmu yang mereka miliki.
4. Seluruh Dosen Fakultas Hukum dan staff Tata Usaha Universitas Airlangga.
5. Alm.papa dan mama, kakak-kakak dan keponakan-keponakan serta seluruh keluarga dan teman-teman perkuliahan dan teman-teman kantor Bukit Darmo Golf, serta sahabat-sahabat yang telah memberikan dorongan, bantuan baik materiil maupun imateriil, selama masa kuliah hingga penulisan tesis ini.

Dengan kerendahan hati, penulis berharap semoga semuanya mendapat imbalan yang layak dari Tuhan Yang Maha Esa.

Dan akhirnya, ibarat pepatah "Tak Ada Gading Yang Tak Retak". Demikian pula Tesis ini, mengingat keterbatasan referensi, informasi yang masih sangat terbatas, maka kami sangat mengharapkan saran dan kritik membangun dari semua pihak untuk kesempurnaan tesis ini.

Surabaya, 18 Nopember 2002

Penulis

(Anita Lucia Kendarto, S.H., M.M.)

ABSTRAK

Keprihatinan kami terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Properti yang seringkali mengalami permasalahan antara Pemilik dan Penyewa karena kurang jelas dan tidak memenuhi prosedur dan tata cara pembuatan suatu perjanjian yang disyaratkan oleh undang-undang, maka kami mencoba memberikan kontribusi berupa penulisan yang kami tuangkan dalam tesis ini.

Perjanjian Sewa Menyewa Properti, apabila dilihat sepintas lalu merupakan hal yang tidak rumit, karena apabila orang ingin menyewakan sesuatu miliknya (propertinya) hanya merupakan suatu transaksi biasa, jika sudah ada kesepakatan harga dan telah dilakukan pembayaran maka selesailah transaksi tersebut dan sering tidak memerlukan suatu perjanjian tertulis. Namun di balik semua itu ternyata tidak semudah itu, karena permasalahan akan timbul atau dijumpai saat perjanjian itu berlangsung seperti; salah satu pihak tidak memenuhi prestasinya atau melanggar kesepakatan yang telah disepakati bersama dan atau tidak memenuhi syarat-syarat dalam pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia.

Oleh karena itu, kami memiliki keinginan apabila nanti menjadi Pejabat Pemerintah (Notaris) kami dapat membantu masyarakat kalangan bisnis didalam bertransaksi, dalam hal ini melakukan transaksi sewa menyewa suatu properti untuk mengerti dan memahami betapa pentingnya suatu perjanjian otentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, agar perjanjian sewa menyewa properti memiliki dasar hukum dan kekuatan pembuktian sempurna.

Memasuki era globalisasi dan pasar bebas tahun 2003, maka dengan sendirinya kita diperhadapkan dalam situasi kompetitif yang semakin besar pula. Sebagai bangsa yang besar dan maju kita harus mampu meningkatkan kualitas, efektivitas dan produktivitas seorang pejabat pemerintah dalam hal ini Notaris yang handal dan memegang teguh Kode Etik, mampu menjamin dan menjaga "Perlindungan dan Kepastian Hukum".